

## INTISARI

Rusunawa Dabag merupakan model alternatif penanganan permukiman kumuh yang dibangun Pemerintah Kabupaten Sleman pada tahun 2009 sebagai upaya penyediaan hunian sehat dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Namun dengan melihat potensi lokasi dan besarnya investasi yang telah dikeluarkan pemerintah dalam proses pembangunan rusunawa diindikasikan tarif sewa *existing* yang berlaku kurang optimal di Rusunawa Dabag. Oleh karena itu, untuk keberlanjutan rusunawa perlu dilakukan evaluasi tarif sewa untuk memaksimalkan pendapatan agar rusunawa dapat mencukupi kebutuhan operasionalnya dan tidak membebani pemerintah.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tarif sewa optimal Rusunawa Dabag berdasarkan fungsi ruang dan letak lantai. Penelitian ini merupakan penerapan dari pendekatan biaya (*cost approach*) dengan menggunakan metode biaya bangun baru (*reproduction cost new*) dan analisis biaya dan manfaat (*cost benefit analysis*) menggunakan pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan simulasi aliran kas terdiskonto (*discounted cast flow*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tarif sewa optimal Rusunawa Dabag untuk fungsi ruang usaha yang berada di lantai 1 adalah Rp605.445 untuk ruang usaha tipe 24 dan Rp681.126 untuk ruang usaha tipe 27, fungsi hunian yang berada pada lantai 1 dikenai harga tertinggi yaitu Rp403.630 untuk ruang hunian tipe 24 dan Rp454.084 untuk ruang hunian tipe 27, sedangkan fungsi ruang hunian yang berada pada lantai 2,3,4, dan 5 dikenai tarif sewa yang lebih rendah, masing-masing sebesar Rp369.994, Rp336.358, Rp269.087, dan Rp235.451 untuk ruang hunian tipe 24 dan Rp416.243, Rp378.403, Rp302.722, dan Rp264.882 untuk ruang hunian tipe 27.

Kata kunci: tarif sewa, rumah susun, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, analisis biaya dan manfaat.

## ABSTRACT

Rusunawa Dabag is an alternative model of slum settlement resolution that was built by the Sleman Regency Government in 2009 as an effort to provide healthy and decent living for low income people. However, by looking at the potential location and the amount of investment that has been issued by the government in the development process of rusunawa is indicated that the existing rental rate is not optimal in Rusunawa Dabag. Therefore, for the sustainability of rusunawa itself, it is necessary to evaluate the rental rates to maximize the revenue so that rusunawa can meet their operational needs and not burdens the government for it.

The purpose of this study is to determine the optimal rental tariff of Rusunawa Dabag based on the function of space and the location of the floor. This research is an application of cost approach by using replacement cost new method and cost benefit analysis using income approach with discounted cast flow simulation.

The result of research indicate that optimal rental rate of Rusunawa Dabag for business room function which is on 1st floor is 605.445,00 IDR for business room type 24 and 681.126,00 IDR for business room type 27, on 1st floor is subjected as the highest price occupancy which is 403.630,00 IDR for residential space type 24 and 454.084,00 IDR for residential space type 27. The functional residential space located on 2,3,4 and 5 floors are subjected lower rental rates as 369.994,00 IDR, 336.358,00 IDR, 269.087,00 IDR and 235.451,00 IDR for residential space type 24, and 416.243,00 IDR, 378.403,00 IDR, 302.722,00 IDR, 264.882,00 IDR for the type 27 space.

**Keywords:** rental rates, flat houses, cost approach, income approach, cost and benefit analysis.